

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tolered nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ludvig Gårdelöv	Ordförande
Erica Viktoria Larsson	Ledamot
Petra Ståhl	Ledamot

Anders Ljung	Suppleant
Stefan Sandell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Måns Edwards Öberg	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

Valberedning

Måns Edwards Öberg
Elisabeth Sjöstrand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tolered 146:11		Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2070.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

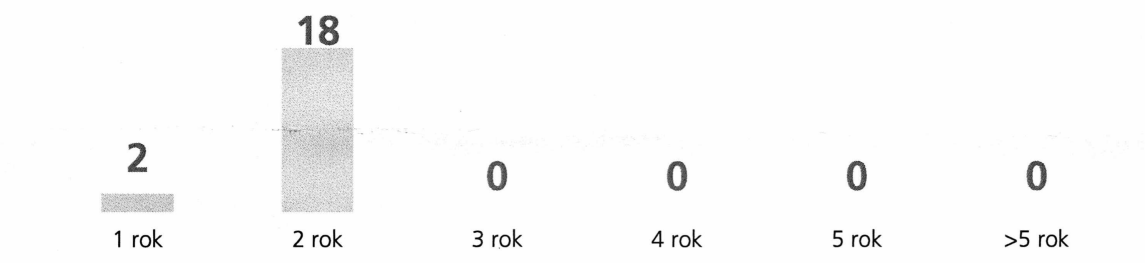
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 223 m², varav 1 141 m² utgör boyta och 82 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Ateljen	Ateljen befinner sig en trappa ner i trappuppgång A. Utrymmet kan användas till flera ändamål och är ca 40 kvm stort. Vid intresse var vänlig att kontakta styrelsen.
Garage	Varmgarage, ca 25 kvm. Utrymmes används som föreningsgarage till gräsklipparen. Det finns även 2 st MC-platser.
Källarlokal	Används idag som förråd av en av våra medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts
eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avlopp	2021	Underhåll utav avloppsstammar, spolning/filmning
Betonggris	2020	Vid garage, för att förhindra påbackning
Fjärrvärmecentral	2020	Uppdaterad av GBGEnergi
Torktummlaren	2020	Service och underhåll
Energideklaration	2019	
Garageport	2019	Garageport reparerad efter skada.
Källardörr	2019	Reparation och montering av brytskydd.
Underhållsplan	2019	Upprättande utav ny underhålls- och investeringsplan
Staket på gården	2018	Behandla staketen kring sopstationen och grillplatsen på gården.
Lagning av tak	2017	Lagning av taklucka
Anslagstavlor i trapphus	2017 - 2018	Nya anslagstavlor i trapphusen.
Laga trapphusräcken	2017	Laga trapphusräcken i uppgång A och C som gått sönder.
Bokningssystem i tvättstuga	2017	Ny bokningstavla.
Spolning av avloppsstammar	2016	Spolning och filmning av avloppsstammar
Renovering av framsida samt dränering	2016	Dränering runt hela huset, asfaltering av framsida samt gångar till parkering och renovering av trappor till källaren. Installation av nya låsbara sopstationer och ny belysning över entrédörrarna.
Trapphusbelysning	2016	Ny trapphusbelysning i alla trapphus samt nydragen el till ytterbelysningen
Dörrhandtag, entrédörrar	2016	Nya dörrhandtag till entrédörrarna
Lagning av tak	2015	Översyn och lagning av taklucka samt tak där behov fanns
Galler över fönster i garaget	2015	Galler över fönster i garaget för att motverka inbrott
Byte av vindsdörrar	2015	Byte till brandsäkra dörrar in till vinden
Ny värmepump	2014	Installation av ny värmepump
Nya elledningar i trapphus och vind	2014	Nya elledningar i trapphusen och vinden
Ny belysning på vinden och i garaget	2014	Installation av ny belysning på vinden och i garaget
Byte av luftavfuktare i torkrum	2013	Byte av luftavfuktare och fläkt i torkrum
Byte av dörrar i källargång	2012	Byte till brandsäkra dörrar i källargång och källarlokal
Byte termostater i värmeelement	2012	Översyn/Byte av termostater i värmeelement i lägenheterna
Renovering av lägenhet	2011	Renovering av lägenhet efter brand
Nya stuprör	2011	Nya stuprör och rensning av hängrännor
Byte av friskluftsventiler i lägenheter	2010	Nya friskluftsventiler för att uppfylla standardkrav
Garageportar	2008	Nya portar
Entrédörrar	2008	Nya dörrar
Soprumsdörrar	2008	Nya soprumsdörrar
Nytt ljus i källargång	2008	Rörelsestyrda lampor i källargång
Säkerhetsdörrar	2005	

Restaurering tvättstuga	2005	Nya tvättmaskiner och torktumlare
Omputsning av fasad	2004	Ommålning av fasaden samt utsida fönster och ytter-dörrar till porten
Rörstambyte	2002	Avloppsstammarna är rensade och invärtes plastade enligt DAKKI- metoden
Omläggning av tak	1992	Nytt taktegel pålagt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Källarfönster	2021	Målning av karmar.
Relineing av bottenplattan	2021	Relineing av bottenplattan
Vindskivor	2021	Vindskivor behöver bytas
Utemiljö	2021	Anlägga grillplats
Fasad	2021-	Åtgärda färgtapp på delar av fasaden
Ventilationskanaler	2021-	Rensa och underhålla ventilationssystemet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	Trygg Hansa
TV och bredband	Tele2
Underhållsplan	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal, tvättstuga	Electrolux
Hysesavtal, parkeringar	HSB

Föreningens ekonomi

Årets resultat utmärker sig då vi haft en faktura på ca 100.000kr i och med filmning och spolningsarbetet.

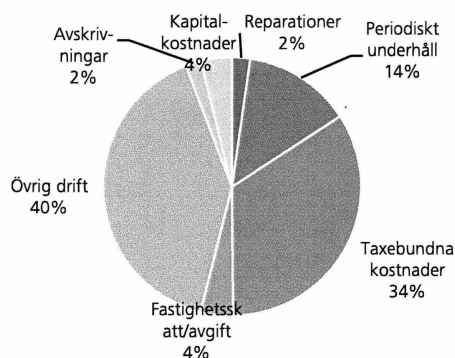
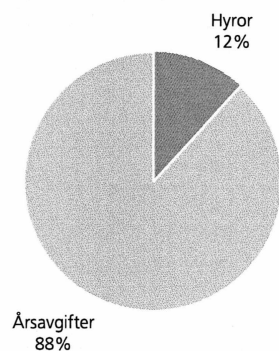
År 2022 börjar med ett relineingsarbete vilket gör av vi kommer behöva ta ett nytt lån. Styrelsen arbetar med att klara dessa lånekostnader utan att behöva höja avgiften. Ingen avgiftsändring är planerad för tillfället.

Styrelsen värnar om att hålla avgifterna låga.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	444 624	385 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	730 562	711 602
Finansiella intäkter	22	60
Minskning kortfristiga fordringar	600	1 040
Ökning av kortfristiga skulder	18 461	0
	749 645	712 702
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	712 741	563 506
Finansiella kostnader	29 837	30 314
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 596
	772 578	653 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	421 690	444 624
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-22 934	59 287

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har präglats av Covid-19 vilket har försvårat styrelsearbete.

Styrelsens fokus har varit avloppsstammarna där vi under våren filmade och spolade samtliga stammar. Detta gav oss en tydlig bild av skicket och det blev lättare att gå vidare i ärendet. Under början av 2022 kommer bottenplattans således att relineas.

Det som har hänt under året följande:

- Filmning och spolning av samtliga avloppsstammar
- Stenmangeln har demonterats och är nu borta. Ett led i att skapa en verkstad för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	506	506
Hyror/m ² hyresrättsyta	281	280	276	269
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 658	1 684	1 710	1 737
Elkostnad/m ² totalyta	19	14	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	112	114	120	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	48	45	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	25	25	25
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26	104	-31	71
Nettoomsättning (tkr)	731	712	634	635

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 141 m² bostäder och 82 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 800	0	0	82 800
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	396 897	98 784	0	298 113
S:a bundet eget kapital	579 697	98 784	0	480 913
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 009 785	-98 784	103 531	-2 014 533
Årets resultat	-26 306	-26 306	-103 531	103 531
S:a ansamlad förlust	-2 036 091	-125 090	0	-1 911 001
S:a eget kapital	-1 456 394	-26 306	0	-1 430 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 911 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 784
summa balanserat resultat	-2 036 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

102 509
-1 933 582

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	730 562	711 602
Summa rörelseintäkter		730 562	711 602
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-617 838	-478 967
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 477	-53 342
Personalkostnader	Not 5	-39 426	-31 197
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-14 311	-14 311
Summa rörelsekostnader		-727 052	-577 817
RÖRELSERESULTAT		3 510	133 785
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 837	-30 314
Summa finansiella poster		-29 815	-30 254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 306	103 531
ÅRETS RESULTAT		-26 306	103 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	171 865	186 176
Summa materiella anläggningstillgångar	171 865	186 176
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	174 665	188 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	380 056	414 390
Summa kortfristiga fordringar	380 062	414 396
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	87 418	76 618
Summa kassa och bank	87 418	76 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	467 480	491 014
SUMMA TILLGÅNGAR	642 145	679 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 800	82 800
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	396 897	298 113
Summa bundet eget kapital		579 697	480 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 009 785	-2 014 533
Årets resultat		-26 306	103 531
Summa ansamlad förlust		-2 036 091	-1 911 001
SUMMA EGET KAPITAL		-1 456 394	-1 430 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 861 488	1 891 488
Summa långfristiga skulder		1 861 488	1 891 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 000	30 000
Leverantörsskulder		61 092	46 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	145 959	141 808
Summa kortfristiga skulder		237 051	218 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		642 145	679 990

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	646 330	646 330
Hyror lokaler	23 024	22 961
Hyror parkering	41 940	19 300
Hyror garage	21 600	21 600
Avgiftsreduktion självförvaltning	-5 000	-2 501
Avgift andrahandsuthyrning	2 750	4 000
Öresutjämning	-82	-87
	730 562	711 602

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Garage/parkering	35 640	21 978
	Gård	385	1 006
	Förbrukningsmateriel	0	337
	Fordon	0	180
		36 025	23 501
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 500	8 239
	Lås	2 578	0
	VVS	8 496	4 604
		16 574	12 843
	Periodiskt underhåll		
	VVS	102 509	0
		102 509	0
	Taxebundna kostnader		
	El	22 655	17 158
	Värme	136 958	139 680
	Vatten	66 067	58 722
	Sophämtning/renhållning	27 721	24 553
	Grovsopor	4 322	0
		257 723	240 113
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 456	32 016
	Tomträttsavgäld	114 000	114 000
	Kabel-TV	26 881	26 424
		174 337	172 440
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 670	30 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	617 838	478 967

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	1 225
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	45 552	44 616
	Administration	1 752	2 453
	Korttidsinventarier	1 637	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 610
		55 477	53 342

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Löner	0	-4 000
	Sociala kostnader	9 426	5 197
		39 426	31 197

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	14 311	14 311
		14 311	14 311
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	965 783	965 783
	Utgående anskaffningsvärde	965 783	965 783
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-779 607	-765 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 311	-14 311
	Utgående avskrivning enligt plan	-793 918	-779 607
	Planenligt restvärde vid årets slut	171 865	186 176
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 749 000	9 749 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		17 349 000	17 349 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 200 000	17 200 000
	Lokaler	149 000	149 000
		17 349 000	17 349 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 161	3 161
	Skattefordran	42 623	43 223
	Klientmedel hos SBC	257 257	368 006
	Räntekonto 1	77 016	0
		380 056	414 390

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	298 113	199 329
	Reservering enligt stadgar	98 784	98 784
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	396 897	298 113

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,630 %	857 500	867 500	2024-09-01
	Handelsbanken	1,510 %	555 000	561 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,510 %	478 988	492 988	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 891 488	1 921 488	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			1 861 488	1 891 488	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 741 488 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 053 000	2 053 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	55 000	55 000
	Sociala avgifter	17 281	17 281
	Ränta	3 165	3 210
	Avgifter och hyror	70 513	66 317
		145 959	141 808

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Relineing av bottenplattan planerad i början av 2022.

Styrelsens underskrifter

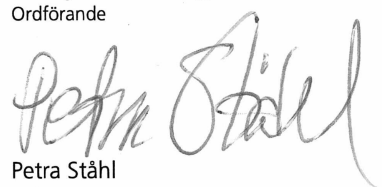
Göteborg den / 2022



Ludvig Gårdelöv
Ordförande



Erica Viktoria Larsson
Ledamot



Petra Ståhl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

12 / 4

2022

Måns Ewards Öberg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i BRF Tolered Nr 1, organisationsnummer 757202-2353, för räkenskapsåret 1 januari 2021 till och med 31 december 2021.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som förtroendevald revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserat på de regler som följer av min revision.

När jag genomför revision gör jag det grundat på god revisionssed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte ska innehålla några väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag tillstryker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och vi beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg
2022-04-12

Måns Ewards Öberg
Internrevisor

